MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-21 ta' April, 2004

Rikors Numru. 87/2000/2

Nicholas Paris

Vs

Edward u Adelina sive Lina konjugi Ellul Sullivan

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Nicholas Paris fejn jissottometti bir-rispett:-

Illi hu propjetarju tal-fond “Udong” 127 Howard Street, Sliema mikri lill-intimat bil-kera ta’ mija u erbghin lira maltin (Lm140) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza 6 ta’ Dicembru 2000.

Illi l-fond ‘de quo’ hu l-unika proprejta` tar-rikorrent, li hu mizzewweg u fil-prezent jirrisjedi mal-familja tieghu fil-fond 61 Flat 3, Valley Road, B’Kara, li jikrih furnished bil-kera ta’ hamsa u sebghin lira maltin (Lm75) fix-xahar, cioe` disa’ mitt lira maltin (Lm900) fis-sena.

Illi l-intimat ghandhom proprjeta' immobiljari ohra, fosthom appartament f'Falcon House, High Street, Sliema li nxtara fil-31 t'Ottubru 1994, bil-prezz ta' tnejn u hamsin elf lira maltin (Lm52,000).

Illi l-esponent qed isofri hardship finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-propjeta` tieghu mentri l-intimati fic-cirkostanzi huma tant agevolati li jistghu jispekulaw fis-suq tal-prorjeta', a skapitu tar-rikorrent.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li in vista tal-premess, dan il-Bord joghgbu jawtorrizzah jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi, attwalment okkupat b'lokazzjoni mill-intimati, u dana b'effett minn xahar mill-ewwel skadenza li jmiss, u ghal dan l-iskop li jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimati jizgumbraw mill-istess.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimati fejn jesponu bir-rispett:-

Illi l-esponenti gew notifikati bir-rikors li ghalih qed issir din ir-risposta u jibdew biex jissottomettu illi, huma kienu akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni b'titolu ta' cens temporaneju ghall-perijodu ta' sbatax-il sena bid-dritt li igeddu ic-cens ghall-perijodu sussegwenti ta' sbatax-il sena ohra, wara l-iskadenza tal-ewwel perijodu enfitewtiku ta' 17-il sena wara, purche` javzaw lill-awtur tar-rikorenti tlett xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perijodu enfitetwtiku bl-intenzjoni taghhom, liema obbligu u notifika saret skond kif stipulat u ghaldaqstant attwalment l-esponenti igawdu l-istess fond b'titolu ta' cens temporaneju.

Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, dato ma non concesso illi l-ewwel eccezzjoni tigi respinta, l-intimati ghandhom, certament, titolu ta' kera tal-fond de quo risultanti mill-fatt li l-esponenti qabel kienu igawu l-istess fond b'titolu ta' cens temporaneju u jekk dan skada u ma avverrax ruhu dak fuq sottomess, isegwi certament, pero`, li hija operattiva id-disposizzjoni tal-ligi li tikkoverti

ic-cens f'kirja. Dan gara fis-06 ta' Gunju 1993 u infatti l-intimati accettaw il-kera minghand l-esponenti regolarment.

Illi huwa minnu illi hemm appartament f'Falcon House, High Street Sliema registrat f'isem l-esponenti izda ciononosstante dan huwa okkupat minn bint l-esponenti u dan inxtara f'isem l-esponenti ghal ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi apparte dan il-fond ma hemm l-ebda proprjeta ohra registrata f'isem l-esponenti. Illi ghalhekk ma hemm ebda spekulazzjoni fis-suq tal-proprjeta da parte tal-esponenti, kif allegat mir-rikorrenti, fil-penultimu paragrafu tar-rikors. Kwindi jekk it-talba tar-rikorrent tigi milqugha isegwi li l-esponenti isofru pregudizzju akbar minn dak tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra s-sentenza tieghu tal-11 ta' Ottubru 2001 li giet revokata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Jannar 2003.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-4 ta' Frar 2004.

Ikkonsidra:

1. Il-Bord irid jitlaq mill-ordni li inghatat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fuq
imsemmija biex wara li jara dik is-sentenza
"jghaddi biex jezamina t-talba tar-rikorrent fid-dawl ta' dak li jinghad fis-subinciz (b) ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta."

2. Il-Bord jifhem li s-sentenza qed taghmel applikabbli l-Art 9 (b) tal-Kap 69 artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-koncessjoni enfitewtika skadiet u l-intimat qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera u ghalhekk il-Bord hu kompetenti li jiddeciedi t-talba tar-rikorrent. Il-Bord hu marbut li jimxi fuq din it-triq u hekk ikollu jaghmel. Dan qed jinghad minhabba s-sentenza li nghataw in re 'Brincat vs Mifsud' Appell 6/6/94 u in re 'Aguis et vs Borg et' Appell mill-Bord 12/5/03.

3. L-art 9 (b) jaghti s-setgha lill-Bord li jilqa' t-talba tas-sid biex jiehu f'idejh fond
"jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew zwieg, jew ghal huh jew ohtu u (hlief kif xort'ohra jinghad f'dan il-paragrafu b'dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem).

Izda l-fatt li l-kerrej jista` jsib dar ohra fejn joqghod ma jgibx illi l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-ksieb lura tal-permess tal-fond taht dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghal kerrej, illi l-aggrevju ikun akbar jekk il-permess ghall-ksieb lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti'.

4. Skond l-Ordinanza Nru XXI tal-1931 il-Bord seta jaghti l-permess imsemmi.
"10 (b) when the lessor requires the premises (other than a shop) for his own occupation or for that of his ascendants or descendants whether to the lessor by consanguinity or affinity or for that of a brother or sister."

5. L-Ordinanza XXI tal-1941 biddlet il-Ligi u gabitha kif inhi llum. L-Attorney General meta kien qed jippilota l-Ligi fisser li t-tibdil kien qed isir

“to enable the Board concerned to exact from the applicants before it, wider information as to the ultimate object of their applications and as to the consequences, or the possible consequences of these applications. This is done in an attempt to attain a greater degree of equity as between landlord and tenant, and to provide a greater opportunity of impartiality as seen from the two different and opposed standpoints, rather than to accentuate any semblance of preferential treatment that may arise from the law as it stands today: (Debates of the Council of Government of Malta. Debate of the 29th September 1942, Third Session. First Legislature (Vol 7, part 2, page 891)

6. B’regolament numru 327 tat-3 ta’ Lulju 1945 gie fis-sehh dan li gej:
“Ghall-ghanjiet ta’ l-artiklu 10 (b) ta’ l-Ordinanza ta’ l-1931 dwar il-Ligi tal-Bini, kif imbiddla bl-Ordinanza XXI ta’ l-1942, ghadu dejjem jitqies konkluzzivament illi jkun hemm aktar tbatija jekk tkun milqugha t-talba ta’ sid il-kera li jiehu lura taht idejh il-lok mikri milli kieku dik it-talba tkun michuda, kull meta sid il-kera ghandu fejn joqghod kif jixraq u ma jkunx hemm fejn il-kerrej minflok fejn qieghed ikun jista’ jmur jghammar kif jixraq, minghajr tahbit zejjed.”

7. Dan ir-regolament gie mnehhi f’avviz legali numru 74 tas-26 ta’ Novembru 1948.

8a. In se ‘Saliba vs Caruana’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell qalet li
“L-ewwel rekwizit biex sid jitlob impreza ta’ pussess ta’ fond, hu x’inhu, ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-dispozizzjoni tal-Ligi, huwa illi hu ‘requires’ li ghamel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-Ligi Ingliza tal-1931. Huwa car li l-kelma ‘requires’ tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede, imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond, certament mhux mehtieg li l-Ligi provduta necessita’ assoluta izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat grad regjonevoli ta’ bzonn (Vol XLVI – I – 254, 28/5/62).

b. “Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jisagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjoni fl-ismijiet ‘John Debattista vs Beatrice Galea Preca’. Appell Civili, 20 ta’ Marzu 1978 u ‘Richard Zammit Tabone vs Hillbourne Stacey Hawkes’. Appell Civili, 15 ta’ Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-decizjoni Ingliza ‘Aitken vs Thous’, ‘requires’ tikkonota ‘something more than desire, although at the same time something much less than absolute necessity will do’. (‘Azzopardi et vs Triganza’, Appell mill-Bord, 20/10/03)

9. Ir-rikorrent joqghod fil-fond 61, Flat 3, Triq il-Wied Birkirkara. Meta xehed fis-7 ta’ Dicembru ir-rikorrent qal lli hu mizzewweg imma hu ghadu ma kellux tfal. Ihallas kera ta’ hamsa u sebghin lira fix-xahar. Il-fond fejn joqghod l-intimat ma’ martu iridu
“biex immur nghix go fih, ghalija. Fejn qieghed b’kuntratt ta’ sena, sena qeghda, nista’ nispicca bla dar.” (fol 15)

10. Ir-rikorrent ressaq bhala xhud lill-propjetarju tal-fond Edward Gatt (fol 55 seduta tat-2 ta’ Mejju 2001) li qal li ma hemm l-ebda ftehim bil-miktub bejniethom dwar il-kiri. Il-kera ghal erba’ snin (circa) baqa’ l-istess u l-fond hu mnehhi mill-kontroll. Ir-rikorrent jghid li m’ghandux ideja jekk il-fond hux imnehhi mill-kontroll jew le. Izjed li sar ftehim bil-miktub, kuntrarju ghal dak li jghid il-propjetarju.

11. Fir-rikors ‘il-bzonn’ hu mfisser hekk:
“l-esponent qed isofri hardship finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-propjeta’ tieghu…”

12. Ir-rikorrent bl-ebda mod ma ipprova li ghandu bzonn il-fond minhabba dak li jinghad fir-rikors. Fix-xhieda jghid biss li jista’ jispicca barra minn fejn qieghed. Il-fond in kwistjoni kien inghata b’cens temporanju lill-intimat minn nannu matern tar-rikorrent b’cens ghal sbatax-il sena fl-4 ta’ Marzu 1976. L-intimat kellu “the option of renewing this grant after the lapse of the said period of seventeen years, for a further period of seventeen years, by giving at least three months notice of his intention in writing to the grantor…” (fol 22)

Skond id-dokument a fol 25 jirrizultha li meta kien wasal biex jaghlaq iz-zmien ta' l-enfetewzi l-fond kienet wirtitu omm l-intimat. L-intimat ried igedded il-kuntratt skond il-ftehim ta' l-1976, gharraf b'dan lis-sid (Maria Paris) omm l-intimat, imma ma sar l-ebda kuntratt gdid. Fit-23 ta' Settembru 1999 Maria Parnis bieghet lir-rikorrent, binha "l-fond ossia dar bin-numru mija u sebgha u ghoxrin, Triq Howard, Sliema mikrija lil terzi.' Meta inbiegh il-fond kienu ghaddejjien l-ittri bejn il-partijiet u/jew l-avukati. Ir-rikors gie prezentat fid-19 ta' Gunju 2000.

13. Ir-rikorrent ha l-linja li l-intimat jew kumpanija tieghu kellha propjeta' ohra u bieghetha u li l-intimat ghandu post tieghu fejn toqghod bintu separata minn zewgha. Imma l-ewwel haga li kellu jaghmel kienet li jipprova l-bzonn tieghu. Haga li bl-ebda mod ma ghamel u l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi. Fost hwejjeg ohra ir-rikkorent, dejjem skond ir-rikors, imissu ressaq xhieda dwar il-qaghda fianzjarja tieghu.

Is-silta mis-sentenza 'Josephine Pisani vs Ellen Borg' (Appell Civili 21/2/64, Vol XLVIII-I-131) li mehuda minn decizjoni tal-Bord li jirregola l-kera tal-31 ta' Ottubru 1963 li giet imhassra mil-Onorabbli Qorti ta' l-Appell propju fuq dik is-silta!

Il-Qorti kollegjalment komposta fissret "illi l-kliem ta' l-art 10 b (illum 9b) " if the lessor requires the premises etc…' huma kondizzjoni biex il-Bord jaghti l-permess skond id-'desire' tal-lokatur espress fir-rikors. Certament jehtieg jirrikorri r-rekwizit li l-intenzjoni ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-lokatur jew min dawk il-persuni l-ohra, u r-rekwizit ta' l-ezistenza ta' 'suitable alternative accommodation' ghall-kerrej u l-familja tieghu jew il-'hardship' akbar tal-lokatur. Izda, fil-fehma tal-Qorti, irid ukoll jirrikorri r-rekwizit tal-'bzonn ragonevoli' da parti tal-locatur, konnotat bil-kelma 'requires' u … fiha. Hi regola ta' insitu interpretazzjoni illi l-legislatur ghandu jitqies li ghazel il-kliem tieghu bir-reqqa u mhux bl-addocc u l-Qorti jidhrilha, illi l-kelma "requires" fl-art 10 (illum 9) ma tistax tigi interpretata bhal li kieku kienet l-istess kelma "desires" uzata fl-art 9 (illum 8) kieku dan kellu jkun it-tifsir tal-Ligi ma kien ikun hemm ebda

raguni biex tigi uzata dik il-kelma diversa. Hu veru illi, skond id-dizzjunarju, anki l-kelma “require” tista tfisser “to ask, to seek, to desire, to claim”. Imma dawn id-diversi sinifikati ma jatteljawx ruhhom ghall-kontest in ezami, u dejjem jibqa’ il-fatt li l-Ligi ma uzat ebda wahda minn dawk il-kelmiet alternattivi, li ma kienux kieku joffru lok ghall-ebda diffikulta kieku dak is-sens li riedet taghti il-Ligi. Minflok uzat il-kelma ‘requires’ li ghandha is-sinjifikat ta’ ‘bzonn’ u li appuntu ghax diversa mill-kelma ‘desires’ uzata fl-artikolu mmedjatament ta’ qabel, ma jistax jitqies li ghanha l-istess signifikat … . Kif gie rilevat fis-sentenza ta’ din il-Qorti fil-kawza ‘Smith vs Terreni’ ghoxrin (20) ta’ Mejju 1963, meta ma jidherx illi l-lokatur ghandu bzonn ragonevoli tal-fond, l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat fid-tgawdija tal-fond mikti lilu ghax kwalunkwe zgumbrament igib “hardship”lill-izgumbrat jrid ikun gustifikat.”

14. Saret ukoll referenza mir-rikorrent ghas-sentenza in se ‘Cini et vs Farrugia et’ (27/5/87). F’din is-sentenza l-Onorrabbli Qorti ta’ l-Appell ghamlitha cara li kienet qed tirreferi ghar-razzett u mhux ghal hanut jew dar. Ghamlitha cara ukoll li kien kaz partikolari li certi fettisficie. Bir-rispett kollu jinghad li dik il-Qorti kif komposta kienet iddecidiet ‘bil-kuntrarju’ fis-sentenza taghha ‘Azzopardi vs Spiteri’ (18/11/84). L-istess jinghad ghas-sentenza ‘Curmi et vs Scicluna’ (16/10/81) dwar remissa fejn issemmew sentenzi tas-sittinijiet. Aktar qrib fiz-zmien dwar ‘bzonn’ ara “Bugeja vs Aquilina et” (Appell Civili 7/10/96; “Aguis et vs Bonnici et” (Appell mill-Bord 20/6/02), “Schembri vs Farrugia”, (Appell mill-Bord, 28/12/01) u “”Cassar vs Galea” (Bord li jirregola l-Kera, 17/10/00).

15. Bhala zieda u bhala zieda biss jinghad li ma tinftiehemx in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikkorent dwar it-tifsira ta’ kerrej. Tqajmet ukoll b’mod indirett il-kwistjoni ta’ ‘suitability’. Dwar dan issir referenza ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Sultana vs Vassallo’ (Appell Civili 12/10/73). Ma saret l-ebda prova f’dan is-sens dwar id-dar li xtara l-intimat ghal bintu mhabba problemi fil-familja taghha. Tqajmet ukoll is-self inflicted hardship. Kif inghad fis-sentenza ‘Borg vs Vella’ is-self inflicted hardship jista’ jigi kemm mis-sid kif ukoll

mill-kerrej. Irid ikun hemm xi “manuvra arkitettata”. L-intimat skond il-kuntratt kellu l-jedd li jgedded il-kuntratt u ried hekk jaghmel. Ghaliex omm ir-rikorent ma resqitx ghal kuntratt, qaghdet itawwal u fl-ahhar bieghet il-fond lil binha?

16. Tajjeb li jigi precizat mill-ewwel f’dan il-kuntest illi skond il-ligi ‘l-offerta ta’ ‘alternative accomodation’ mhiex kondizzjoni ‘sine qua non’ biex is-sid jiehu pussess tal-fond tieghu (Gauci vs Cachia’ Appell Civili, 12/2/64). Minn naha l-ohra f’kazijiet ta’ hardship “il-Bord ghadu jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz kompriza dik ta’ “any alternative accomodation available for the landlord or the tenant” (‘Micallef vs Scerri’, Appell Civili, 15/5/53). Il-gurisprudenza tghallem ukoll li “jekk il-kerrej ghandu suitable alternative accommodation’ ma hemmx bzonn u ma kienx il-kaz li jigi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid ghandu jigi moghti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li ghandu grad ragjonevoli ta’ bzonn li jiehdu ghall-okkupazzjoni tieghu jew tal-persuni msemmija fil-ligi. (“Zammit vs Gatt”, Appell Civili 4/2/85). It-tifsira ta’ “suitable” giet imfissra fid-dettal in re ‘Sultana vs Vassallo’ (Appell Civili, 12/10/73).

F’dan il-kaz ir-rikorrent ma ppruvax li ghandu bzonn il-fond u ghalhekk it-talba tieghu qeghda tigi michuda bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM--------------------------------